



Vedtægter

Andelsforeningen Himmerlandsbyen Amba, Aarestrup

Dette dokument indeholder vedtægterne for Andelsforeningen Himmerlandsbyen i Aarestrup, 9520 Skørping. CVR 29132259. Vedtægterne er vedtaget på stiftende generalforsamling 31. august 2005. Revideret senest 16. marts 2024.

Vedtægter for Andelsforeningen Himmerlandsbyen

Indhold

§ 1 Foreningens navn og hjemsted.....	2
§ 2 Formål.....	2
§ 3 Andelshavere.....	2
Eksklusion:.....	2
§ 4 Forbudte stoffer og retningslinjer for byggematerialer.....	3
Forbudte stoffer.....	3
Retningslinjer for byggematerialer:.....	3
§ 5 Andele.....	3
Salg.....	3
Salg af andel.....	4
Overdragelse ved arv eller gave.....	4
Andelsleje.....	4
Udlejning.....	4
§ 6 Hæftelse og belåning af andele.....	4
Andelshaveres hæftelser.....	4
Belåning.....	5
§ 7 Regnskab.....	5
§ 8 Generalforsamling og ledelse.....	5
§ 9 Bestyrelsen.....	6
§ 10 Tegningsret.....	6
§ 11 Andelshavermøder.....	6
§ 12 Vedtægtsændringer.....	7
§ 13 Opløsning.....	7

Vedtægter for Andelsforeningen Himmerlandsbyen

§ 1 Foreningens navn og hjemsted

Foreningens navn er Andelsforeningen Himmerlandsbyen a.m.b.a.
Herefter kaldet Foreningen.

Foreningens hjemsted er Aarestrup, Rebild Kommune.

§ 2 Formål

Foreningens formål er:

At eje og drive ejendommen matr.nr. 10-an Aarestrup by, Aarestrup.

At modvirke spekulation med andelsforeningens ejendom.

§ 3 Andelshavere

Andelshavere er de, som alene eller sammen med andre andelshavere råder over og har brugsret til et lod i Foreningen. Disse betegnes i vedtægterne Andelshavere.

Bestyrelsen udsteder andelsbevis, der lyder på navn, og udarbejder lejekontrakt i henhold til andelsbeviset.

Bortkommer et andelsbevis, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

Bliver et bortkommet andelsbevis fundet, skal det afleveres til bestyrelsesformanden, som herefter annullerer det.

Andelshaveres rettigheder:

- Alle møder i foreningen er åbne for andelshavere (møder kan dog lukkes ved personsager).
- Andelshavere har stemmeret på alle møder - undtaget bestyrelsesmøder.
- Andelshavere har ret til at benytte foreningens fællesjord samt fællesfaciliteter.

Andelshavere skal:

- have fast bopæl og folkeregisteradresse på foreningens ejendom,
- betale andelsindskud og opfylde aftalte og godkendte overtagelsesvilkår rettidigt,
- betale økonomiske forpligtelser overfor foreningen rettidigt,
- være bekendt med og overholde foreningens vedtægter. Overholde regler for forbudte og miljøskadelige stoffer samt retningslinjer for byggematerialer.

Eksklusion:

Eksklusion kan komme på tale, såfremt en andelshaver trods påkrav i henhold til gældsinddrivelsesloven ikke betaler et skyldigt beløb til foreningen. Ved en eksklusion frigøres den pågældende andelshaver ikke for pligten til at betale den omhandlede gæld.

Vedtægter for Andelsforeningen Himmerlandsbyen

En andelshaver kan kun ekskluderes på en generalforsamling, og først efter at påtale og skriftlig advarsel fra bestyrelsen ikke har givet resultat. Der kræves et flertal på 3/4 af de fremmødte for at gennemføre en eksklusion.

§ 4 Forbudte stoffer og retningslinjer for byggematerialer

Forbudte stoffer

Af hensyn til det beplantede filteranlæg må der ikke udledes stoffer med spildevandet, med mindre de er svanemærkede eller har en lignende miljøgodkendelse.

Der må ikke anvendes sprøjtegifte eller kunstgødning på Foreningens område, hverken på eget lod eller på fællesjorden.

Retningslinjer for byggematerialer:

Der må ikke anvendes farlige eller miljøskadelige stoffer som fx organiske opløsningsmidler, trykimprægneret træ, mineraluldsisolering eller materialer, der afgiver helbredsskadelige stoffer.

§ 5 Andele

Foreningen opdeler matrikel nr. 10an, Aarestrup by, Aarestrup i jordlodder til andelshavere samt et fællesareal og bygninger i henhold til lokalplanerne nr. 165 og nr. 343 for Rebild kommune og et til enhver tid gældende udstykningsrids.

Foreningen udsteder et andelsbevis pr. jordlod. Til andelsbeviset er knyttet brugsretten til det omhandlede jordlod samt retten til at bruge fællesjorden og fællesfaciliteter.

Foreningen udlejer jordlodderne til andelshaverne på kontrakter, der er uopsigelige fra ejers side, bortset fra situationer, der berettiger foreningen til at ekskludere en andelshaver i henhold afsnittet om eksklusion i § 3.

Andelshavere har pligt til at opføre en bolig til helårsbeboelse, hvis der ikke allerede er bygget en helårsbolig på den købte andel, i overensstemmelse med bestemmelserne i gældende lokalplaner for Rebild kommune.

Andelshaver er ansvarlig for at samtlige bestemmelser i gældende lokalplaner samt den til enhver tid gældende byggelov og bygningsreglementer overholdes i forbindelse med byggeriet. Den enkelte andelshaver opfører bygningen for egen regning og risiko og på eget ansvar og er eneansvarlig for vedligeholdelse af ejendommen samt for eventuelle fejl og mangler ved ejendommen.

Andelshaver skal altid, inden ansøgning om byggetilladelse, have foreningens bestyrelses godkendelse af byggeplaner og -materialer.

Salg

Andelshaver har ret til at sælge sin ejendom inkl. andelsbeviset til en køber, der herved bliver ny andelshaver. Andelsbeviset kan kun erhverves ved køb af den ejendom, som er opført på det pågældende jordlod, eller ved køb af en andel, hvor tilhørende jordlod ikke er bebygget. Ejer af andelsbeviset skal ved salg oplyse om evt. udlæg eller arrest i andelsbeviset.

Salgsprisen på et eksisterende andelsbevis beregnes som oprindelig byggemodning kr. 66.212,- (juli 2006 priser) + fællesareal kr. 29.040,- (juli 2006 priser) reguleret i henhold til nettoprisindekset plus prisen for jordlod, som fastsættes af sælger.

Vedtægter for Andelsforeningen Himmerlandsbyen

Priseksempel:

Byggemodning:	kr. 66.212,00	(indeksreguleres)
Fællesareal:	kr. 29.040,00	(indeksreguleres)
Jordlod	kr. ??,??	(aftales mellem sælger og køber)
I alt	kr.	

Salg af andel

Ønsker en andelshaver at sælge sin ejendom, finder andelshaveren selv en køber til ejendommen, og sælger står selv for salget inkl. alle omkostninger. Foreningen påtager sig ingen forpligtelser af hverken praktisk eller økonomisk art i forbindelse med salget og hæfter derfor ikke for nogen som helst udgifter vedrørende salget.

Andelshaver har ved salg af andel eller ved fraflytning intet krav på foreningens eventuelle formue.

Foreningen kan i henhold til lokalplan 343 for Rebild kommune etablere op til ti nye andele. Heraf tre fra foreningens fællesareal og syv fra eksisterende andelshaveres jordlodder. Det er dog op til den enkelte andelshaver, om man vil frasælge noget af sit jordlod.

Overdragelse ved arv eller gave

Efterladte eller gavemodtagere, der overtager andel og bygninger som arv eller gave, skal indtræde i foreningen som andelshaver.

Andelsleje

Andelslejen udgøres af fællesudgifterne og betales i månedlige rater hver den første bankdag i måneden.

Fastsættelsen og fordelingen af fælles finansierings-, drifts- og forbrugsafgifter samt udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af den fælles ejendom samt ejendomsskat af fællesjorden fordeles ligeligt mellem andelshaverne. Hver enkelt andelshaver betaler ejendomsskat af sin andel i forhold til jordloddets størrelse. Ejendomsskatten indregnes i andelslejen.

Vand og evt. afløbsafgifter betales af hver enkelt husstand, hvis forbrug aflæses én gang om året. Andelshavere betaler vand- og afløbsudgifter á conto hver måned sammen med andelslejen. Det indbetalte beløb bliver reguleret, når foreningen har modtaget h.h.v. Aarestrup vandværks og Rebild kommunes årsopgørelser.

Udlejning

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig, hvis andelshaveren er midlertidigt fraværende for en begrænset periode i henhold til lejeloven.

Bestyrelsen indkalder fremtidige lejere til orientering om forpligtelser der medfølger at være lejer i Himmerlandsbyen inden lejekontrakten underskrives.

Lejer skal være bekendt med og overholde foreningens vedtægter samt overtage andelshavers forpligtelse med hensyn til praktiske opgaver i foreningen.

§ 6 Hæftelse og belåning af andele

Andelshaveres hæftelser

Foreningen er et andelsselskab med begrænset ansvar. En andelshaver hæfter kun med det beløb, der er indskudt på vedkommendes andelsbevis.

Vedtægter for Andelsforeningen Himmerlandsbyen

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling hæfter andelshaverne alene med deres andel.

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for eventuelle forpligtelser indtil ny andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Belåning

Der kan foretages arrest og udlæg i en andel af andelsbeviset.

Andelshaverens kan ikke pantsætte sin andel.

§ 7 Regnskab

Foreningen fører regnskab i henhold til regnskabsloven. Årsregnskabet udarbejdes, så det er gennemskueligt og enkelt. Årsregnskabet skal godkendes på den årlige generalforsamling.

Selskabets regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december.

Selskabets regnskab gennemgås af en eller to på generalforsamlingen valgte revisorer. Revisorer vælges for et år ad gangen, men kan genvælges.

Et evt. overskud udbetales ikke, men henlægges og bruges til fælles initiativer, der besluttet på generalforsamlingen under punktet "godkendelse af regnskabet".

§ 8 Generalforsamling og ledelse

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Ordinær generalforsamling afholdes i årets 1. kvartal og indkaldelse sker skriftligt - gerne pr. e-mail - med 4 ugers varsel.

Dagsorden og regnskab udsendes senest 14 dage før af hhv. formand og kasserer. Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen og andelshavere skal have den endelige dagsorden senest 4 dage før generalforsamlingen.

Alle andelshavere har mødepligt på generalforsamlingen og kun fremmødte andelshavere har stemmeret. Hver husstand er repræsenteret med to stemmer. Ved generalforsamlingen kan et medlem af en husstand repræsentere begge stemmer.

På generalforsamlingen skal flg. punkter behandles:

1. Valg af dirigent og referent
2. Årsberetning
3. Godkendelse af regnskab
4. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer
5. Valg af suppleanter
6. Valg af interne revisorer (1-2)
7. Indkomne forslag.
8. Eventuelt.

Referatet fra generalforsamlingen underskrives af dirigenten.

Vedtægter for Andelsforeningen Himmerlandsbyen

Alle afgørelser træffes ved simpelt stemmeflertal, uden hensyn til de fremmødtes antal.

Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes, når bestyrelsen eller mindst 1/3 af andelshaverne ønsker det. Ekstraordinær generalforsamling kan afholdes tidligst 14 dage og senest én måned efter udsendelse af dagsorden.

§ 9 Bestyrelsen

Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningen og alle dens anliggender.

Generalforsamlingen vælger 3-5 andelshavere, med fast bopæl i Foreningen til bestyrelsen

Foreningens bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, formand i ulige år, kasserer i lige år.

Formand og kasserer vælges direkte på generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer derudover sig selv.

Bestyrelsen udarbejder selv sin forretningsorden.

Bestyrelsen fører beslutningsreferat fra bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen nedsætter selv arbejdsudvalg.

Bestyrelsen indkalder til andelshavermøder og til arbejdsdage.

§ 10 Tegningsret

Foreningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf det ene skal være formanden eller kassereren.

Ved køb eller salg af fast ejendom samt ved pantsætning og stiftelse af lån tegnes foreningen af den samlede bestyrelse.

§ 11 Andelshavermøder

Der afholdes andelshavermøder mindst fire gange årligt.

Et af andelshavermøderne skal afholdes i november eller december, hvor følgende skal behandles og besluttes:

1. Godkendelse af næste års budget og samt fastsættelse af den årlige andelsleje.
2. Overordnet planlægning for det følgende år.
3. Anvendelse af fællesjorden

For punkt 1 gælder følgende:

Et nyt års budgets samlede udgifter samt andelsleje for det nye år må højst stige med nettoprisindekset i forhold til det indeværende års budget og andelsleje, med mindre alle andelshavere er til stede, og at alle andelshaverne stemmer for stigningen.

Vedtægter for Andelsforeningen Himmerlandsbyen

Hvis de samlede udgifter og andelslejen i det nye budgetforslag ikke stiger mere end nævnt ovenfor, godkendes budgettet efter reglerne om fremmøde og beslutninger på generalforsamlinger.

Der kan ikke i løbet af et budget-år vedtages nye udgifter, som påfører foreningen øgede omkostninger uden alle andelshaveres tilstedeværelse og alles samtykke.

Ovennævnte regler for punkt 1 gælder også for forslag om ekstraordinære udgifter udenfor budgettet.

For punkt 2 og 3 tages beslutninger efter reglerne om fremmøde og beslutninger på generalforsamlinger.

Beslutninger på andelshavermøder, bortset fra ovennævnte, tages ved alm. flertal.

Punkter udenfor dagsordenen kan kun besluttes, hvis alle andelshavere er til stede og godkender at punktet kommer på dagsordenen.

Hver husstand er repræsenteret med to stemmer. Ved andelshavermødet kan ét medlem af en husstand repræsentere begge stemmer.

Der tages beslutningsreferat af andelshavermødet. Referatet skal underskrives af dirigenten.

Indkaldelse med dagsorden og budgetforslag til andelshavermødet i november/december udsendes i henhold til reglerne for indkaldelse til ordinær generalforsamling.

Indkaldelse til øvrige andelshavermøder foregår ved opslag med dagsorden på et nærmere aftalt sted og ved udsendelse pr. mail senest 2 dage før.

§ 12 Vedtægtsændringer

Vedtægtsændringer kan kun foretages på en generalforsamling og kræver, at mindst halvdelen af foreningens andelshavere er til stede. Desuden skal mindst 3/4 af de tilstedeværende andelshavere stemme for vedtægtsændringerne.

Er generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig med hensyn til vedtægtsændringer, indkaldes med mindst 8 dages og højst 4 ugers varsel til ny generalforsamling, hvor vedtægtsændringerne kan vedtages med simpelt flertal, uden hensyn til de fremmødtes antal.

Forslag til vedtægtsændringer skal være udsendt skriftligt til medlemmerne senest 14 dage før generalforsamlingen.

Bestemmelsen i § 13 - kan ikke ændres uanset om der er enighed blandt alle andelshavere.

§ 13 Opløsning

Opløsning kan finde sted ved 2/3 flertal af samtlige andelshavere på to generalforsamlinger, der afholdes med mindst 30 dages mellemrum.

Opløsning af foreningen skal ske, når der 2 år i træk er færre end 3 andelshavere.

Efter opløsningen skal foreningens aktiver afhændes på bedst mulige vilkår, men under stærk hensyntagen til lokalområdet.

Vedtægter for Andelsforeningen Himmerlandsbyen

Herefter fordeles nettoformuen efter retningslinjer for udmeldelse og resten tilfalder en fond eller forening med lignende formål. Dette princip kan aldrig fraviges.

...oooOooo...

Således vedtaget ved stiftelsen den 31. august 2005 med ændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 16. december 2006, ordinær generalforsamling den 6. marts 2016, ekstraordinær generalforsamling den 3. december 2016 og ekstraordinær generalforsamling den 16. marts 2024.


Formand


Kasserer


Medlem